RENTAL MARKET REPORT

Ottawa CMA

Canada Mortgage and Housing Corporation

October 2003 Survey

Vacancy rate at 6 year high

For the third consecutive year, the vacancy rate in the Ottawa Census Metropolitan Area (CMA) increased and now sits at a six year high of 2.9 per cent. This represents an increase of one percentage point from the 1.9 per cent recorded back in October of 2002. In absolute terms, the number of units available for rent increased by 53 per cent from the same period a year ago. CMHC's annual rental market survey found 1,774 vacant apartment units this October compared to the 1,162 apartment units last year.

Most CMAs in Canada recorded an increase in their vacancy rate compared to last year. Calgary had one of the highest rate jumps this year (4.4 per cent), on par with Saskatoon and Windsor and just behind Saint John and Saguenay. Compared to other centres in Ontario, Ottawa's vacancy rate is on par with Hamilton and Oshawa. Toronto has a vacancy rate of 3.8 per cent, while London and Kingston have the distinction of being the tightest rental markets in the province. Kitchener- Waterloo recorded a vacancy rate of 3.2 per cent, and St. Catharines-Niagara increased to 2.7 this year.

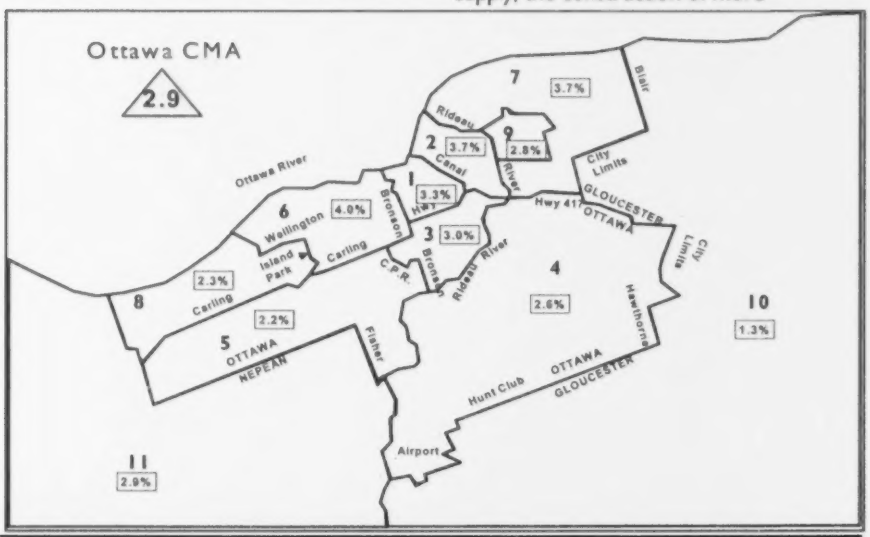
Nationally, vacancy rates have increased across the range of rent levels in a number of large centres. Nevertheless, at the most affordable level, there is still an inadequate supply of units. Therefore, there is a need to add to the affordable rental stock. This fact is reinforced by evidence that a large proportion of low income families have to pay more than 30 per cent of their income for rent.

Both demand and supply factors explain the rise in the vacancy rate in Ottawa this year. Low mortgage rates continued to make it very attractive for renter households to enter the homeowner market. Despite the strong jump in housing prices again this year, mortgage rates have kept the purchase of a home affordable for many first-time home buyers, resulting in many households leaving the rental market. In terms of supply, the construction of more condominiums in Ottawa, as well as investors buying condos to then rent out as income properties, has indirectly increased the supply of rental accommodations in the city at a time when many are leaving the market to buy a home.

Renters found themselves in the market afforded with more choice than before and consequently average rents pulled back this year as landlords did not raise rents in order to attract those tenants still in the market for rental accommodations. Higher vacancy rates usually lead to lower rates of rent increase, and this year was no exception. The average rent for a two-bedroom apartment went up by less than one percentage point in the last 12-month period, growing by only 2 dollars this year to $932. Two-bedroom

IN THIS ISSUE

Vacancy rate at 6 year high	1
Forecast	2
Zones Definition	2
Ottawa Rental Market	3
Modest Rent Increases this Year	3
Survey of Public Rental Stock	3
Demand Boosted by youth Market	4
Net Migration Down in 2002	4
Methodology	4
Statistical tables	5-8

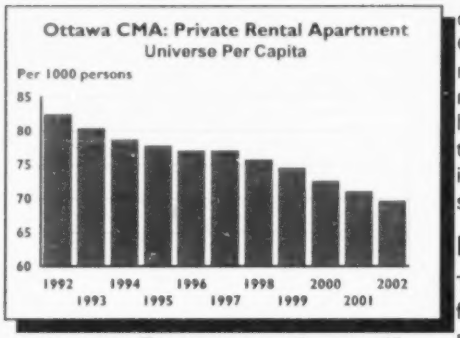


CMHC Ottawa Office - Market Analysis
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada



apartments in Ottawa account for over 40 per cent of all rental apartments. Only apartments with 3 or more bedrooms recorded significant gains in average rent this year, growing by 3.4 per cent to an average rent of $1168. Both bachelor and one-bedroom apartments mirrored two-bedroom average rents and increased only modestly.

Tenants witnessed a higher rate of rent increase last year, following on the coat tails of very tight rental market conditions. In 2001, the vacancy rate was only 0.8 per cent and this prompted higher rent increases in 2002. Though the vacancy rate increased last year to 1.9 per cent, it was still qualified as a tight rental market and this resulted in minor rent increases this year. On the Québec side of the Capital Region, vacancy rates also went up to 1.2 per cent this year from the 0.5 per cent recorded in 2002. Lower rents in Gatineau explain why this market is tighter relative to Ottawa, yet it seems that many renters here also shifted over to the homeowner market. Average rent for a two-bedroom apartment in Gatineau increased by 6.7 per cent to $639 in 2003, still affordable compared to Ottawa.

Rental Stock decreases in 2003

Tight rental market conditions in the last few years had translated into a flurry of new rental construction in 2002. It was no surprise that such activity took place considering most of the activity last year was influenced by an apartment vacancy rate of 0.8 in 2001, and this within a growing urban area profiting from significant in-migration due to the high-tech boom and subsequent strong job growth in the public sector. By the end of last year, there were over 1,100 apartment and row (townhouse) rental starts on the books for Ottawa, the highest number of rental starts in a decade. Given that many renters continued to leave for the homeowner market in 2003, it would be easy to suggest that the added supply of new rental stock last year may have also contributed to a rising vacancy rate this year. However, the conversion of existing rental stock into condominiums is continuing in Ottawa. As a result of such conversions, the actual rental universe of apartments units in Ottawa actually shrank by 51 this year and now stands at about 60,045. There are 69 apartment rental units per 1000 persons in Ottawa. Apartment units have been declining on per capita basis for a decade.

Though condos remain affordable for consumers, prices for such units continue to jump ahead of the rest of the resale market. Condo prices went up 20 per cent in 2002 and are expected to climb another 12 per cent this year. Faced with such returns on investments, many property owners are converting existing rental accommodations into condominiums. Estimates from the rental market survey show that about 600 row and apartment units have been converted to condos over the past year. There were some deletions from the rental market as well.

With the construction of condos and the conversion of existing structures to condos, it is also important to remember that this adds to the rental universe indirectly as investors will often rent out such properties. It is difficult to determine the exact number, but anecdotal information supports that this is taking place and is directly impacting the rental market by taking away potential rental households from the privately initiated rental market. ❖

Zone 1: bounded by Queensway (south), Bronson (west), Ottawa River (north), Rideau Canal (east)
Zone 2: includes Sandy Hill and Lowertown
Zone 3: includes the Glebe and Old Ottawa South
Zone 4: includes Alta Vista and Hunt Club
Zone 5: includes the area south of Carling Ave., west of Bronson and the Rideau River and north of Beatrice (Carlington and Iris).
Zone 6: includes Chinatown, Hintonburg and Westboro north of Richmond Rd.
Zone 7: the former township of Osgoode, and the municipalities of Clarence-Rockland, Casselman and Russell.
Zone 8: includes Westboro South, Hampton Park and Britannia
Zone 9: includes Vanier
Zone 10: the former cities of Gloucester and Cumberland
Zone 11: the former cities of Nepean and Kanata

FORECAST

As the economy continues to strengthen in 2004, we can expect interest rates to go up as the Bank of Canada tries to keep inflation under control. In addition, long-term rates are also anticipated to go higher in tandem with rising US long-term rates.

As interest rates go up, affordability will be an even bigger factor in Ottawa and homeowners can expect higher mortgage carrying costs. Faced with this prospect, many potential first-time buyers will not be as tempted to jump into the home owner market and this will keep more people in the rental market. Rental construction has declined this year from the strong pace set in 2002 and we do not expect a flood of new rental units onto the market. Meanwhile, the condo market will continue to add indirectly to the number of available units to the rental market.

Some positive factors to consider are the youth market and net migration. The growing 15-24 age cohort and the strong job gains witnessed for that particular age group will translate into higher demand for rental accommodations, as many of them will form new households entering the housing market for the first time. In addition, the strong number migrants expected to come to Ottawa will translate into more demand for rental accommodations. As a result, we expect the vacancy rate to tighten slightly in 2004, decreasing to about 2.5 per cent by October of next year.

With vacancies reaching their highest level since 1997, do not expect rents to go up in 2004. Seeing almost no change in 2003, tenants will see average rents for a two-bedroom apartment rise by no more than 2 per cent by October of 2004. Landlords will be reluctant to increase their rents in light of current low mortgage rates tempting many to go into the home owner market. Expect rent increases to be weakest for upper rent ranges, as vacancies will continue to be highest among the most expensive units in Ottawa.

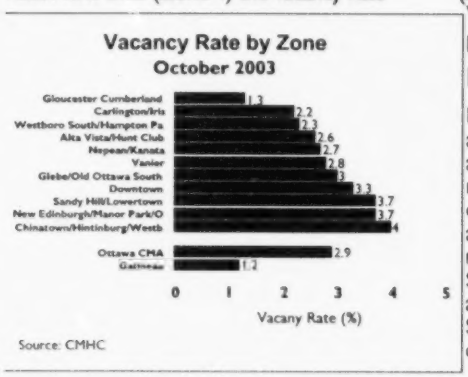
Apartment Vacancy Rates By Market, Canada		
Area	2002	2003
Abbotsford	2	2.6
Calgary	2.8	4.4
Saguenay	4.9	5.2
Edmonton	1.6	3.5
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3
Kingston	0.9	2
Kitchener	2.2	3.2
London	1.9	2.2
Montreal	0.7	1
St. Catharines-Niagara	2.4	2.7
Oshawa	2.3	3
Hull	0.5	1.2
Ottawa	1.9	3
Quebec	0.3	0.5
Regina	1.9	1.9
Saint John	6.3	5.2
St. John's	2.7	1.9
Saskatoon	3.7	4.4
Sherbrooke	1.8	0.7
Greater Sudbury	5.1	3.4
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivieres	3	1.5
Vancouver	1.4	2
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.4
Winnipeg	1.2	1.3
Charlottetown *	2.1	3.4
CANADA	1.7	2.3

Census Metropolitan Areas, except *, Census Agglomeration

OTTAWA RENTAL MARKET

Apartment vacancies up in most sectors

While Ottawa had an increase in the vacancy as a whole, some areas recorded much higher increases while others had only minor increases. In the Downtown, more rental apartments were freed up as the vacancy rate increased from 1.4 per cent in 2002 to 3.3 per cent this year. Sandy Hill/Lowertown (Zone 2) and the Glebe/Old Ottawa South (Zone 3) also recorded an increase in vacancy rates this year, going up to 3.7 and 3.0 per cent respectively. In Chinatown/Hintinburg/ Westboro North (Zone 6), the vacancy rate went up by a whopping 2.4 per percentage points this year with a final vacancy rate of 4.0 per cent, the highest in all of Ottawa. Vanier recorded an increase to 2.8 per cent, while in Alta Vista/Hunt Club (Zone 4) the vacancy rate went up to 2.6 per cent this year compared to 2.1 per cent in 2002.



In the more suburban zones of Ottawa, vacancy rates went up only marginally and had lower rates compared to older built up areas. In Carlington/Iris (Zone 5), the vacancy rate increase to 2.2 per cent, while in Gloucester Cumberland (Zone 10) the rate increased to only 1.3 per cent. Nepean/Kanata (Zone 11) had the distinction of being the only area that recorded a decline in the vacancy rate, dropping to 2.7 per cent this October from 3.6 per cent last year.

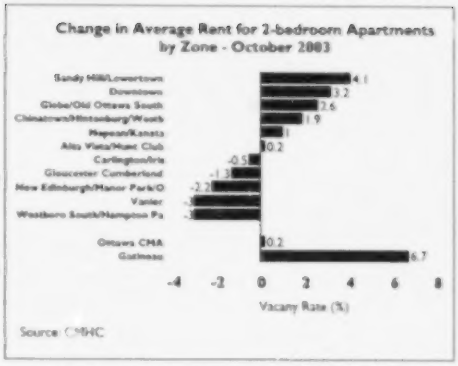
All bedroom type recorded increases in the vacancy rate this year, but particularly apartments with two and three or more bedrooms. The vacancy rate for two bedroom apartments increased to 2.9 per cent from 1.5 per cent in 2002, while apartments with three or more bedrooms increased to 3.4 per cent from 1.6 last year. Considering mostly families would occupy units with two or more bedrooms, higher recorded increases for such units is evidence that many family households left the rental market as first-time home buyers.

In terms of row (townhouse) units, the vacancy rates shot up higher than the apartment vacancy rate. By October, the vacancy rate for row rentals was 3.8 per cent, a jump from the 1.8 per cent in 2002. The highest jump in vacancy rates for townhouses was for three or more bedroom types, jumping from 1.6 last year to 3.7 by the October survey. Two bedroom units went up to 3.3 per cent this year. One-bedroom units went up to 17.6 per cent, but this is due more to the small number units available in the market. In the case of small universe samples, there is more volatility in reporting numbers as just a few vacant units in a small sample size can generate large vacancy rates.

Areas that had the highest increases in row vacancy rates are the Downtown (Zone 1), Chinatown/Hintinburg/Westboro North (Zone 6), Gloucester Cumberland (Zone 10) and Nepean/Kanata (Zone 11). For the Downtown, the vacancy for row units increase from 1.5 in 2002 to an incredible 11.9 per cent this year, while in Zone 6 the rate increased to 6.7 per cent and Nepean/Kanata to 4.4 per cent. Two areas recorded decreases, Sandy Hill/Lowertown (Zone 2) with a rate of 0.0 per cent, and Alta Vista/Hunt Club with a decrease from 2.6 per cent to 2.3 per cent this year.

Modest Rent Increases this year

Rents for bachelor, one- and two-bedroom apartments increased slightly from last year according to our rental survey. The average rent for a bachelor suite increased by three dollars this year to $627. One-bedroom apartments showed even less of an increase, moving only slightly up by one dollar to $768 this year. As for two-bedroom apartments, the average rent increased to $932, an increase of just two dollars. None of the above units saw increases on par with inflation, which now stands at approximately 3 per cent this year.



While rents increase when rental market conditions are tight, softer market conditions this year meant that landlords were not in a position to charge more for rental accommodations. As more and more people left the rental market for home ownership, landlords had no choice but ease off on increasing rents or run the risk of loosing even more tenants.

The only units to record healthy increases are those rental apartments with three or more bedrooms; rents increased 3.4 per cent this year to $1,168 and on par with inflation. In terms of market conditions, demand for apartments three or more bedrooms was stronger than other bedroom types last year which explains their higher rent increases this year. Overall, the rise in vacancy rates again this year means that we can expect modest increases again for all bedroom types next year.

Average rents for apartments actually decrease in five zones in Ottawa, including the Downtown, which recorded a decline of $2 to $869, New Edinburgh/Manor Park/Overbrook (Zone7), Westboro South/Hampton Park/Britannia (Zone 8), Vanier (Zone 9) and Gloucester Cumberland (Zone 10). The Downtown had decreases in average rents except for two-bedroom apartments, where they increased by a 3.2 per cent to an average $1,117. Interestingly, the other zones mentioned above recorded declines in the average rent for two bedroom apartments, while showing increases for apartments with three or more bedrooms. Some corrections were recorded for one-berdoom rents as well. Those areas that recorded increase in average rents overall, showed increase in rents for all bedroom types. Consequently, any area that showed rent decreases was likely due to declining market conditions for certain bedroom types that brought down the overall average.

Survey of Public Rental Stock

CMHC regularly surveys public rental housing in all major urban centres across Canada. According to the survey results for Ottawa, there were 186 vacant units out of a total of 21,470 public rental units, for a

vacancy rate of 0.8 per cent. In terms of total stock, the number of public units increased by 112 units from 21,358 in 2002 to 21,470 in 2003. The number of bachelor, one-bedroom and two-bedroom units increased this year, compared to three or more units which recorded a decline from 6,497 in 2002 to 6,459 this year.

The rental stock for public housing units should increase as more are built in 2003. According to CMHC statistics, there are 49 assisted housing starts on the books so far and more are expected in 2004. Together these should bring up the number of units by next year's survey.

Demand boosted by youth market

Employment growth has been strong in 2003, where in the first ten months of the year there were 25,000 more jobs compared to the same period a year ago. Just over 19,000 thousand of these jobs were in full-time positions, key to sustaining demand in the housing market as consumers with full-time jobs are more likely to spend on big-ticket items. Consequently, the process of more households leaving the rental market as first-time home buyers will continue, especially in light of only modest interest rate increases expected for 2004.

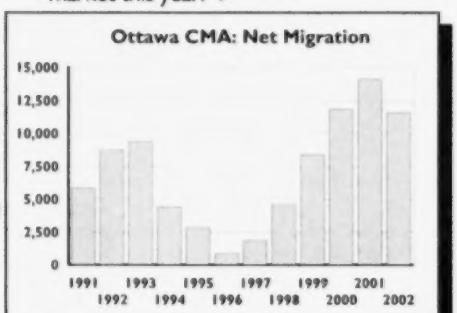
On the positive side, landlords can take comfort in the fact that there has been significant job growth for youth. From January to November of 2003, there was an average 5,000 more jobs for those in the 15-24 age group than last year at this time, an increase of over 18 per cent. The majority of these jobs, about 4,800 of them, were in full-time positions. Youth employed full-time are more likely to enter the rental market as new first-time renter households. Along with strong job growth, the youth population in Ottawa has rebounded, as it has across Ontario. According to the 2001 census, the population of youth has grown by 7.2 per cent between the two census periods. With a strong local economy as well as the job growth recorded for youth, this trend can be expected to continue in 2004 as the nation's Capital becomes a magnate for other youth migrating to this centre seeking employment opportunities.

Net migration down in 2002

Following an impressive 14,000 more migrants in 2001, the Ottawa CMA recorded a drop in net positive migration in 2002. According to the most current Statistics Canada figures, Ottawa had an estimated 11,600 new residences in 2002 as a result of migration. While this does represent a decrease of 17 per cent from 2001 figure, this level of migration is still well above the 10-year average for the CMA, which stands at around 6,600, and it is the third highest level of net positive migration to Ottawa in 15 years.

Ottawa's strong economic performance in the last five years has contributed to the strong pull of migrants. Prior to 2002, it was the high tech economy and its phenomenal job creation which attracted both international migrants as well as people from other parts of the country and within Ontario to come to the city. After the high-tech meltdown, it was anticipated that the prospects for Ottawa looked dim until growth in the Federal public service first sustained the job market and then pushed it ahead once again. By the end of 2002, the public sector in Ottawa had increased by 15,000 new jobs alone. Consequently, Ottawa's good economic fortune in the last few years has translated into a steady stream of migration to the city, bringing in approximately 37,000 new people in the last three years alone.

Migration is expected to remain strong in 2003 as the economy continues to perform and surpass other centres in Ontario. To date, there has been strong job gains in the service sector and professional sectors of the economy and this will continue to draw more people to the city. The source of migration has been evenly split between individuals from outside of Ontario and from immigrants, while the number of residents from within Ontario remained steady this year at below 2,000. Expect migration to the City of Ottawa to fall in 2003 as the number of migrants from other provinces continues to decline, though we anticipate that it will remain at around the 10,000 mark for a fourth year in a row based on the momentum of the strong job market this year. ❖



Source: Statistics Canada

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgment

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly appreciate their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing sector.

Interpretation of symbols used in the tables in this report

**	sample too small to be reported
N/U	not in universe
N/A	not available

Statistical Tables

Table 1: Private Apartment Vacancy Rates, By Zone and Bedroom Type, Ottawa CMA (%)

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
Area	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Downtown	1.1	3.7	1.3	3.1	1.6	2.9	4.1	9.2	1.4	3.3
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	1.6	4.6	2.1	3.9	0.5	3.6	1.4	1.0	1.5	3.7
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	**	3.9	2.3	3.5	1.5	2.2	**	**	2.2	3.0
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	3.0	3.2	2.9	1.7	1.2	3.6	0.8	1.7	2.1	2.6
Zone 5 - Carlington/Iris	0.6	2.1	2.0	2.2	1.2	2.0	0.9	4.4	1.5	2.2
Zone 6 - Chinatown/Hintinburg/Westboro North	1.4	2.3	1.9	4.4	0.9	4.1	2.4	4.6	1.6	4.0
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	0.6	3.3	4.6	5.5	1.5	2.4	2.1	2.9	2.7	3.7
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	1.4	2.4	1.8	1.7	1.1	2.9	1.2	3.0	1.4	2.3
Zones 1-8 Former City of Ottawa	*1.5*	*3.4*	*2.2*	*2.9*	*1.2*	*3.0*	*1.7*	*3.4*	*1.7*	*3.0*
Zone 9 - Vanier	**	**	2.5	2.4	2.7	3.0	**	**	2.5	2.8
Zone 10 - Gloucester Cumberland	0.9	0.9	0.7	1.7	1.2	1.2	2.7	0.5	1.1	1.3
Zone 11 - Nepean/Kanata	23.5	0.8	4.1	2.2	2.8	3.1	2.0	2.2	3.6	2.7
Ottawa CMA	2.0	3.2	2.3	2.8	1.5	2.9	1.6	3.4	1.9	2.9

Table 2: Private Row-House Vacancy Rates, By Zone and Bedroom Type, Ottawa CMA (%)

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
Area	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Downtown	**	**	0.0	18.5	0.0	8.3	4.2	8.3	1.5	11.9
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	1.5	0.0
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	N/U	N/U	**	**	**	**	0.0	3.6	0.0	3.0
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	N/U	N/U	N/U	N/U	3.2	6.3	2.6	1.8	2.6	2.3
Zone 5 - Carlington/Iris	N/U	N/U	N/U	N/U	1.2	2.4	1.4	1.9	1.3	2.1
Zone 6 - Chinatown/Hintinburg/Westboro North	N/U	**	**	27.3	0.0	0.0	4.3	6.8	2.3	6.7
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	0.0	1.7	3.3	3.6	1.7	3.4
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	0.0	**	0.0	**
Zones 1-8 Former City of Ottawa	**	**	*3.2*	*17.3*	*0.7*	*2.4*	*2.4*	*2.5*	*1.9*	*2.9*
Zone 9 - Vanier	N/U	N/U	N/U	N/U	**	N/A	2.2	**	2.1	**
Zone 10 - Gloucester Cumberland	N/U	N/U	N/U	N/U	**	0.0	0.9	3.9	0.9	3.9
Zone 11 - Nepean/Kanata	N/U	**	**	**	3.9	4.2	1.4	4.4	2.0	4.4
Ottawa CMA	**	0.0	4.1	17.6	2.3	3.3	1.6	3.7	1.8	3.8

Table 3: Apartment Vacancy Rates, By Rent Range and Bedroom Type, Ottawa CMA (%)

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
Rent Range	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
< $500	0.3	5.8	1.6	**	**	**	**	N/U	1.0	4.8
500 - 699	2.3	3.1	1.5	3.1	1.1	0.8	**	**	1.7	2.9
700 - 899	2.1	2.5	2.5	2.7	1.8	2.8	0.0	1.9	2.2	2.8
900 - 1,099	**	**	3.6	2.2	1.4	2.8	1.3	5.7	1.8	2.9
1100 - 1,299	N/U	N/U	**	**	1.0	3.5	1.7	2.2	1.1	3.3
1300 +	N/U	N/U	**	**	2.8	5.1	4.1	4.7	3.2	5.7
Total Ottawa CMA	**2.1**	**3.2**	**2.3**	**2.8**	**1.6**	**2.9**	**1.8**	**4.2**	**2.0**	**3.0**

BACHELOR Vacancy Rate

Rent Range	2002	2003
< $500	0.5	7.8
$500 - $599	1.3	3.9
$600 - $699	2.1	3.0
$700 - $799	0.9	2.7
$800 - $899	**	**
$900 +	**	**
Total	**1.6**	**3.4**

1 BEDROOM Vacancy Rate

Rent Range	2002	2003
< $600	1.4	3.9
$600 - $699	1.5	3.7
$700 - $799	2	2.7
$800 - $899	2.8	3.1
$900 - $999	3.8	1.9
$1000 +	**	5.8
Total	**2.2**	**3.0**

2 BEDROOM Vacancy Rate

Rent Range	2002	2003
< $700	1.1	0.8
$700 - $799	1.3	2.2
$800 - $899	2	3
$900 - $999	1.6	2.9
$1000-$1099	0.7	2.8
$1000-$1099	1.6	3.9
Total	**1.6**	**2.9**

3+ BEDROOM Vacancy Rate

Rent Range	2002	2003
< $900	0.0	2.1
$900 - $999	0.2	7.3
$1000-$1149	2.5	3.8
$1150-$1299	1.3	1.7
$1300-$1499	4.2	**
$1500 +	3.9	5.9
Total	**1.8**	**4.2**

Table 4: Vacancy rates, by structure size and bedroom type, all dwelling types, Ottawa CMA (%)

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
Structure Size	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Former City of Ottawa (Zones 1-8)										
3 - 5 Units	0.6	1.3	3.7	4.1	1.9	3.3	1.4	6.3	2.4	4.0
6 - 19 Units	1.9	8.7	2.4	5.8	1.6	3.5	4.1	2.6	2.2	4.6
20 - 49 Units	1.6	4.2	1.9	3.7	1.5	3.4	2.6	**	1.8	3.6
50 - 99 Units	1.1	3.0	2.6	4.5	1.3	2.6	2.2	3.4	2.0	3.7
100+ Units	1.6	2.0	2.0	2.0	0.9	2.7	1.2	2.3	1.5	2.3
Former City Total	**1.5**	**3.4**	**2.2**	**3.0**	**1.2**	**2.9**	**2.0**	**3.0**	**1.7**	**3.0**
Ottawa CMA										
3 - 5 Units	0.5	1.5	4.4	4.1	3.5	3.9	1.1	8.3	3.2	4.6
6 - 19 Units	1.7	7.9	2.1	5.0	1.5	3.4	3.8	5.9	1.9	4.4
20 - 49 Units	1.6	4.2	1.7	3.0	1.4	2.7	1.9	2.6	1.6	3.1
50 - 99 Units	1.6	2.8	3.0	4.2	1.7	2.8	1.1	3.4	2.2	3.5
100+ Units	2.6	1.8	2.1	2.0	1.4	2.6	1.4	2.6	1.8	2.3
CMA Total	**2.0**	**3.2**	**2.3**	**2.9**	**1.6**	**2.9**	**1.6**	**3.6**	**1.9**	**3.0**

Table 5: Private rental stock and vacant units, all dwelling types, Ottawa CMA (%)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units
Zone 1 - Downtown	60	1,623	152	4,737	64	2,140	23	250	299	8,749
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	45	967	110	2,818	63	1,791	4	470	222	6,046
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	10	258	52	1,494	30	1,360	8	224	99	3,337
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	10	314	81	4,666	166	4,491	22	1,265	280	10,736
Zone 5 - Carlington/Iris	11	506	72	3,273	60	3,024	20	603	163	7,406
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro North	15	663	110	2,450	41	1,036	9	183	176	4,332
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	7	212	86	1,450	52	2,311	25	744	171	4,718
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	10	425	48	2,769	68	2,412	6	233	132	5,839
Zones 1-8 Former City of Ottawa	*168*	*4,967*	*711*	*23,657*	*545*	*18,566*	*118*	*3,973*	*1541*	*51,163*
Zone 9 - Vanier	**	**	40	1,638	61	2,043	**	**	117	4,087
Zone 10 - Gloucester Cumberland	1	115	12	707	18	1,512	39	1,160	70	3,494
Zone 11 - Nepean/Kanata	1	122	41	1,787	137	4,095	132	3,100	311	9,104
Ottawa CMA	**170**	**5,365**	**804**	**27,789**	**761**	**26,216**	**305**	**8,478**	**2,039**	**67,848**

Table 6: Public rental stock and vacant units, all dwelling types, Ottawa CMA (%)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units
Zone 1 - Downtown	0	203	17	1,268	7	501	1	154	25	2,126
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	0	145	10	1,237	4	824	1	530	15	2,736
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	**	**	**	**	0	29	0	0	**	**
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	**	3	0	1570	1	956	1	1,572	2	4,101
Zone 5 - Carlington/Iris	**	59	5	662	22	680	12	1006	39	2,407
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro North	0	79	15	1,189	12	582	6	307	33	2,157
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	6	261	1	1,014	1	437	2	605	10	2,317
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	0	0	12	714	1	83	17	374	30	1,171
Zones 1-8 Former City of Ottawa	*7*	*776*	*60*	*7,753*	*48*	*4,116*	*42*	*4,585*	*157*	*17,230*
Zone 9 - Vanier	0	7	0	261	4	84	0	66	4	418
Zone 10 - Gloucester Cumberland	**	19	1	294	9	572	3	1,101	13	1,986
Zone 11 - Nepean/Kanata	**	**	0	583	2	544	10	707	12	1,834
Ottawa CMA	7	804	61	8,891	63	5,316	55	6,459	186	21,470

Table 7: Average rents in private apartment units, Ottawa CMA ($)

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
Area	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Downtown	646	638	829	820	1,082	1,117	1,322	1,256	871	869
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	642	650	826	844	1056	1,099	1,272	1,390	899	926
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	**	649	797	826	1,010	1,036	**	**	886	915
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	610	627	753	755	914	916	1,142	1,202	836	840
Zone 5 - Carlington/Iris	639	631	730	729	856	852	1,023	1,080	788	789
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro North	572	570	708	713	881	898	1329	1,361	745	757
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	612	615	800	787	978	956	1,062	1,149	891	868
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	642	645	763	757	930	902	1,043	1,136	830	819
Zones 1-8 Former City of Ottawa	628	629	776	777	953	958	1,171	1,224	842	846
Zone 9 - Vanier	**	**	652	648	772	749	**	**	714	705
Zone 10 - Gloucester Cumberland	624	639	770	756	908	896	1,065	1,076	868	859
Zone 11 - Nepean/Kanata	696	676	758	755	911	920	1025	1,006	860	863
Ottawa CMA	**624**	**627**	**767**	**768**	**930**	**932**	**1,129**	**1,168**	**836**	**838**

Table 8: Average rents in private row-house units, Ottawa CMA ($)

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
Area	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Downtown	**	**	725	775	870	953	938	1105	793	875
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	1151	1,097
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	N/U	N/U	**	**	**	**	1112	1,155	1063	1,119
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	N/U	N/U	N/U	N/U	942	955	1070	1,069	1058	1,058
Zone 5 - Carlington/Iris	N/U	N/U	N/U	N/U	1,000	980	1,046	1,058	1,030	1,026
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro North	N/U	**	**	607	943	952	912	920	871	870
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	N/A	**	**	845	891	926	965	868	916
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	956	**	905	**
Zones 1-8 Former City of Ottawa	**	**	630	671	891	919	1030	1,036	974	986
Zone 9 - Vanier	N/U	N/U	N/U	N/U	**	N/A	1,224	**	1,201	**
Zone 10 - Gloucester Cumberland	N/U	N/U	N/U	N/U	**	1007	1,027	1,060	1,024	1,059
Zone 11 - Nepean/Kanata	N/U	**	**	**	1014	986	1,111	1,141	1,086	1,101
Ottawa CMA	**	556	628	668	953	953	1,070	1,092	1,036	1,052

61918

Reprinted 2002

APPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Taux d'inoccupation à son plus haut niveau en 6 ans

RMR d'Ottawa

Enquête d'octobre 2003

Pour la troisième année d'affilée, le taux d'inoccupation a augmenté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa et s'établit maintenant à 2,9 %, son niveau le plus élevé en six ans. Il s'agit d'une progression de un point de pourcentage par rapport au taux de 1,9 % relevé en octobre 2002. En chiffres absolus, le nombre de logements à louer a augmenté de 53 % comparativement à la même période l'an passé. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, la RMR d'Ottawa comptait 1 774 appartements vacants en octobre 2003, contre 1 162 un an plus tôt.

La plupart des RMR canadiennes ont enregistré une hausse de leur taux d'inoccupation par rapport à 2002. Calgary a connu un des plus forts taux d'augmentation (4,4 %), comparable à celui de Saskatoon et de Windsor, et juste derrière celui de Saint John et de Saguenay. Parmi les centres ontariens, Ottawa se compare à Hamilton et Oshawa pour ce qui est du taux d'inoccupation. Toronto affiche un taux de 3,8 %, tandis que London et Kingston se distinguent en ayant les marchés locatifs les plus serrés de la province. À Kitchener-Waterloo, le taux d'inoccupation est de 3,2 % et à St. Catharines-Niagara, il est monté à 2,7 % en 2003.

À l'échelle nationale, les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les catégories de loyers dans plusieurs grands centres. Il n'en reste pas moins qu'au niveau des loyers les plus abordables l'offre reste encore insuffisante. Plus de logements locatifs abordables sont donc requis. Cette situation est confirmée par le fait que de nombreuses familles à faible revenu doivent payer plus de 30% de leur revenu en loyer.

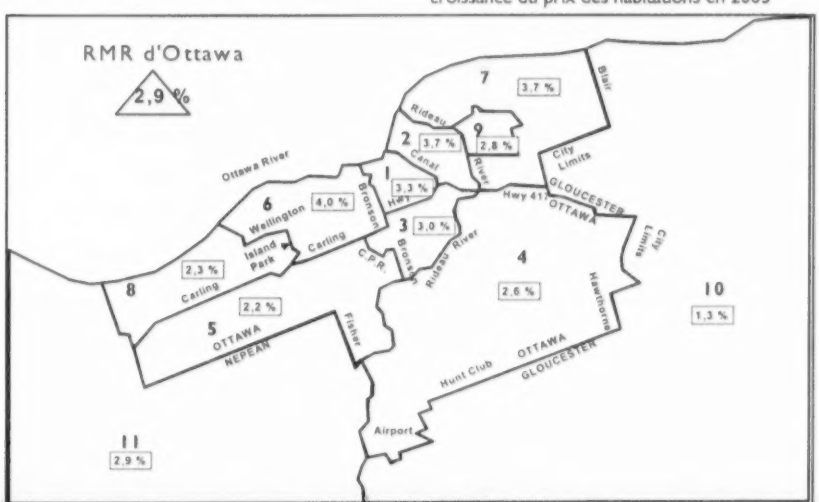
L'augmentation du taux d'inoccupation à Ottawa en 2003 s'explique par des causes liées tant à la demande qu'à l'offre. La faiblesse des taux hypothécaires a continué de rendre l'accession à la propriété très attrayante pour les ménages locataires. Malgré la forte croissance du prix des habitations en 2003 encore, l'achat d'un logement est demeuré abordable pour bien des accédants grâce aux taux hypothécaires, et nombre d'entre eux ont quitté le marché locatif. Par ailleurs, parallèlement à cet exode des accédants à la propriété, deux facteurs sont venus indirectement accroître l'offre de logements locatifs dans la capitale nationale : la construction persistante de copropriétés et l'achat d'habitations de cette catégorie par des investisseurs dans le but de les louer.

Le marché offrant aux locataires un plus large choix qu'auparavant, les loyers moyens ont reculé en 2003. En effet, pour attirer les locataires dans leurs immeubles, les propriétaires-bailleurs n'ont pas majoré les loyers. Des taux d'inoccupation élevés entraînent d'habitude de plus faibles hausses de loyer, et cette année n'a pas fait exception. Au cours des douze mois se terminant en octobre 2003, le loyer moyen des appartements de deux chambres a enregistré une augmentation inférieure à 1 point de pourcentage (2 $) pour

suite à la page 2

SOMMAIRE

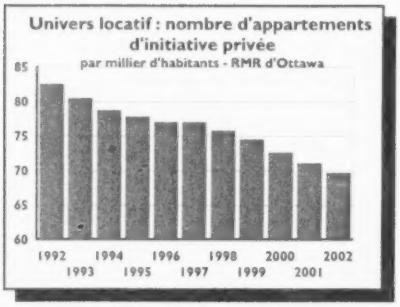
Taux d'inoccupation à son plus haut niveau en 6 ans	1
Prévisions	2
Définition des zones d'enquête	2
Marché locatif d'Ottawa	3
Modestes hausses de loyer cette année	3
Enquête sur le parc locatif public	3
La demande des jeunes stimule le marché	4
Recul de la migration nette en 2002	4
Méthode d'enquête	4
Tableaux statistiques	5-8



SCHL, Analyse de marché, bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada



s'établir à 932 $. Les appartements de deux chambres constituent plus de 40 % du parc d'appartements locatifs d'Ottawa. Seuls les appartements de trois chambres et plus ont vu leur loyer moyen croître sensiblement cette année; il est monté de 3,4 % pour atteindre 1 168 $. Le loyer moyen des studios et des appartements de une chambre, comme celui des logements de deux chambres, n'a augmenté que modestement.

En 2002, les locataires ont connu des hausses de loyer plus élevées, conséquence d'un marché locatif très serré. Le taux d'inoccupation n'était que de 0,8 % en 2001, ce qui a fait augmenter les loyers en 2002. Même si le taux d'inoccupation est monté à 1,9 % en 2002, le marché locatif pouvait encore être qualifié de serré et il en est résulté de légères majorations de loyer en 2003.

Du côté québécois de la région de la capitale nationale, le taux d'inoccupation s'est également accru; il est passé de 0,5 %, en 2002, à 1,2 %, en 2003. À Gatineau, le marché est plus serré qu'à Ottawa parce que les loyers y sont plus bas. Pourtant, il semble que de nombreux locataires sont, ici aussi, devenus propriétaires. En 2003, le loyer moyen des appartements de deux chambres a grimpé de 6,7 % à Gatineau, pour s'établir à 639 $; il reste encore abordable, en comparaison des loyers d'Ottawa.

Diminution du parc locatif en 2003

Le marché locatif serré qu'a connu la RMR d'Ottawa ces dernières années avait suscité un débordement d'activité chez les constructeurs en 2002. Rien d'étonnant à cela si l'on considère que la majeure partie de la construction entreprise en 2002 avait pour moteur le bas taux d'inoccupation des appartements enregistré en 2001 (0,8 %), et ce, dans une région urbaine en pleine croissance, attirant une immigration importante à cause de l'essor des entreprises de haute technologie et de la forte croissance de l'emploi dans la fonction publique. À la fin de 2002, on comptait plus de 1 100 maisons en rangée et appartements locatifs en construction à Ottawa – du jamais vu en dix ans. Comme de nombreux locataires ont continué d'accéder à la propriété en 2003, on peut facilement penser que les nouveaux logements locatifs ajoutés à l'offre l'an dernier peuvent avoir eux aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation durant l'année écoulée. Par ailleurs, la conversion de logements locatifs en copropriétés n'a pas cessé à Ottawa. En conséquence, l'univers des appartements locatifs de la RMR a perdu 51 logements en 2003 et n'en compte plus maintenant que 60 045 environ. À Ottawa, on dénombre 69 appartements locatifs par tranche de 1 000 personnes. Voilà des années que cette proportion diminue.

Bien que les copropriétés demeurent abordables pour les consommateurs, leurs prix continuent de dépasser ceux des autres logements du marché de la revente. Ils ont grimpé de 20 % en 2002 et devraient monter encore de 12 % en 2003. Devant un tel rendement des investissements, bien des propriétaires convertissent leurs logements locatifs en copropriétés. L'Enquête de la SCHL indique qu'environ 600 maisons en rangée et appartements ont été convertis en copropriétés en 2003. Des logements ont aussi été retirés du marché locatif.

Il ne faut pas oublier non plus que les copropriétés construites ou issues d'une conversion élargissent indirectement l'univers locatif puisque leurs propriétaires louent souvent ce type de logements. Il est difficile de déterminer exactement le nombre de logements ainsi ajoutés, mais, d'après des données empiriques, ce phénomène est bien réel et il influe directement sur le marché locatif en enlevant des locataires potentiels au marché des logements locatifs d'initiative privée. ❖

Zone 1 : délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est)
Zone 2 : comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville
Zone 3 : comprend les quartiers Glebe et Ottawa-Sud
Zone 4 : comprend Alta Vista et Hunt Club
Zone 5 : comprend le secteur situé au sud de l'avenue Carling, à l'ouest de Bronson et de la rivière Rideau et au nord de Beatrice (Carlington et Iris).
Zone 6 : comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond
Zone 7 : ancien canton d'Osgoode, et municipalités de Clarence-Rockland, de Casselman et de Russell
Zone 8 : comprend la partie sud de Westboro, Hampton Park et Britannia
Zone 9 : comprend Vanier
Zone 10 : anciennes villes de Gloucester et de Cumberland
Zone 11 : anciennes villes de Nepean et de Kanata

PRÉVISIONS

À mesure que l'économie continuera de prendre de la vigueur en 2004, on peut s'attendre à une montée des taux d'intérêt car la Banque du Canada tentera de maîtriser l'inflation. En outre, les taux à long terme devraient épouser le mouvement ascensionnel de ceux des États-Unis et monter eux aussi.

Les taux d'intérêt augmentant, l'abordabilité deviendra un facteur encore plus important à Ottawa, et les propriétaires-occupants peuvent s'attendre à des charges hypothécaires plus lourdes. Placés devant cette perspective, bien des accédants potentiels à la propriété ne seront pas tentés de faire le saut, ce qui gardera plus de locataires dans le marché locatif. La construction d'habitations locatives, dont le rythme était vigoureux en 2002, a ralenti en 2003 et les logements neufs ne devraient pas inonder le marché. Par ailleurs, les copropriétés continueront d'alimenter indirectement l'offre de logements locatifs.

Parmi les facteurs positifs, il faut prendre en considération la demande des jeunes et la migration nette. La cohorte des 15 à 24 ans grossit et ce groupe d'âge a réalisé d'importants gains d'emploi. Nombre de ces jeunes vont former des ménages qui entreront sur le marché de l'habitation pour la première fois, ce qui entraînera une croissance de la demande de logements locatifs. Celle-ci sera encore stimulée par le fort contingent de migrants qui devrait venir s'installer à Ottawa. En conséquence de ce resserrement du marché locatif, nous prévoyons que le taux d'inoccupation baissera légèrement pendant l'année et se situera autour de 2,5 % en octobre 2004.

Comme le nombre de logements vacants n'avait pas été aussi élevé depuis 1997, il ne faut pas s'attendre à voir les loyers monter en 2004. Après n'avoir enregistré presque aucun changement en 2003, le loyer moyen des appartements de deux chambres croîtra d'au plus 2 % d'ici à octobre 2004. Les propriétaires-bailleurs seront réticents à augmenter les loyers de peur que les bas taux hypothécaires n'incitent trop les locataires à acheter une habitation. Ce sont les fourchettes de loyers supérieures qui devraient connaître les hausses les plus faibles, puisque les logements les plus chers de la RMR d'Ottawa continueront d'enregistrer les plus forts taux d'inoccupation.

Taux d'inoccupation des appartements selon le marché - Canada		
	2002	2003
Abbotsford	2	2,6
Calgary	2,8	4,4
Saguenay	4,9	5,2
Edmonton	1,6	3,5
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3
Kingston	0,9	2
Kitchener	2,2	3,2
London	1,9	2,2
Montréal	0,7	1
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Oshawa	2,3	3
Gatineau	**0,5**	**1,2**
Ottawa	**1,9**	**3**
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	1,9
Saint John	6,3	5,2
St. John's	2,7	1,9
Saskatoon	3,7	4,4
Sherbrooke	1,8	0,7
Grand Sudbury	5,1	3,4
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3	1,5
Vancouver	1,4	2
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,4
Winnipeg	1,2	1,3
Charlottetown *	2,1	3,4
CANADA	1,7	2,3

RMR sauf * (agglomération de recensement)

MARCHÉ LOCATIF D'OTTAWA

Taux d'inoccupation en hausse dans la plupart des secteurs

Si le taux d'inoccupation a augmenté dans l'ensemble d'Ottawa, certains secteurs de la RMR ont enregistré de fortes hausses, d'autres de légères. Dans le centre-ville, un plus grand nombre d'appartements locatifs se sont libérés, et le taux d'inoccupation, qui était de 1,4 % en 2002, est monté à 3,3 % en 2003. Dans la zone 2 (Côte-de-sable et basse-ville) et la zone 3 (Glebe et Ottawa-Sud), le taux d'inoccupation a atteint 3,7 et 3 % respectivement. Dans la zone 6 (quartier chinois, Hintonburg et Westboro Nord), il a gagné 2,4 points de pourcentage – ce qui est énorme – pour s'établir à 4 %, le taux le plus élevé de toute la RMR. À Vanier, le taux est monté à 2,8 %, et dans la zone 4 (Alta Vista et Hunt Club), il est passé de 2,1 % en 2002 à 2,6 % en 2003.

Dans la grande banlieue d'Ottawa, les taux d'inoccupation n'ont que peu augmenté; ces zones avaient des taux plus bas que les quartiers anciens de la RMR. Le taux d'inoccupation est monté à 2,2 % dans la zone 5 (Carlington et Iris) et à seulement 1,3 % dans la zone 10 (Gloucester et Cumberland). La zone 11 (Nepean et Kanata) s'est distinguée en enregistrant la seule baisse : le taux d'inoccupation y est passé de 3,6 %, en octobre 2002, à 2,7 %, un an plus tard.

Le taux d'inoccupation s'est accru pour toutes les tailles de logement en 2003, mais en particulier pour les appartements de deux chambres et ceux de trois chambres ou plus, dont les taux sont passés respectivement de 1,5 à 2,9 % et de 1,6 à 3,4 %. Si l'on considère que ce sont surtout des familles qui occupent ces grands logements, l'augmentation de leur taux d'inoccupation est un signe que de nombreux ménages familiaux ont quitté le marché locatif pour accéder à la propriété.

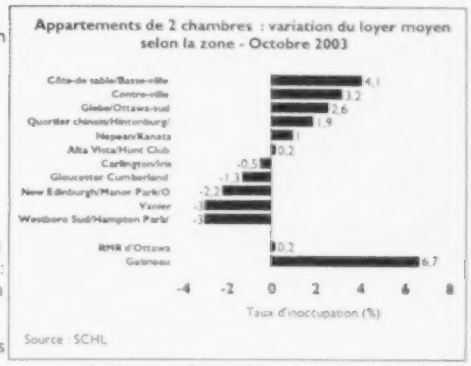
Le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives a crû davantage que celui des appartements. En octobre 2003, il atteignait 3,8 %, alors qu'il était de 1,8 % un an plus tôt. Ce sont les maisons en rangée de trois chambres et plus qui ont enregistré la plus forte augmentation (de 1,6 à 3,7 %). Le taux d'inoccupation des maisons de deux chambres est monté à 3,3 %, et celui des maisons de une chambre, à 17,6 %, une hausse surtout attribuable au petit nombre de logements disponibles sur le marché. En effet, dans le cas des petits univers, les chiffres relevés varient davantage parce que quelques logements vacants seulement peuvent engendrer des taux d'inoccupation élevés.

Les secteurs où le taux d'inoccupation des maisons en rangée a le plus augmenté sont les suivants : zone 1 (centre-ville), zone 6 (quartier chinois, Hintonburg et Westboro Nord), zone 10 (Gloucester et Cumberland) et zone 11 (Nepean et Kanata). Dans le centre-ville, le taux est passé de 1,5 %, en 2002, au chiffre incroyable de 11,9 %, en 2003. Dans la zone 6, il est monté à 6,7 % et, dans Nepean et Kanata, à 4,4 %. Deux secteurs ont enregistré une diminution : la zone 2 (Côte-de-sable et basse-ville) avec un taux de 0 % et celle d'Alta Vista et de Hunt Club, où le taux est descendu de 2,6 à 2,3 %.

Modestes hausses de loyer cette année

Selon l'Enquête de la SCHL, le loyer des studios ainsi que des appartements de une et de deux chambres a légèrement augmenté entre octobre 2002 et 2003. Le loyer moyen des studios a gagné 3 $, pour s'établir à 627 $. Celui des appartements de une chambre n'a monté que de 1 $ (768 $) et celui des appartements de deux chambres, de 2 $ seulement (932 $). Aucune de ces hausses n'est égale au taux d'inflation, qui, cette année, se situe autour de 3 %.

Les loyers montent quand le marché locatif est serré, mais comme le marché s'est détendu cette année, la situation ne favorisait pas les majorations. De plus en plus de locataires accédant à la propriété, les propriétaires-bailleurs



n'avaient pas d'autre choix que de tempérer leurs hausses, de peur de voir encore plus de logements devenir vacants.

Seuls les appartements de trois chambres ou plus ont enregistré une forte hausse : leur loyer a progressé de 3,4 % – ce qui correspond au taux d'inflation – pour s'établir à 1 168 $. En 2002, les logements de trois chambres ou plus étaient plus en demande que les autres, ce qui explique la plus forte augmentation de leur loyer en 2003. Globalement, la progression des taux d'inoccupation en 2003 signifie que les loyers s'accroîtront modestement en 2004 également, dans toutes les catégories de logements.

Le loyer moyen des appartements a diminué dans les cinq zones suivantes de la RMR d'Ottawa : le centre-ville – où il a baissé de 2 $ pour s'établir à 869 $ –, la zone 7 (New Edinburgh, Manor Park et Overbrook), la zone 8 (Westboro Sud, Hampton Park et Britannia), la zone 9 (Vanier) et la zone 10 (Gloucester et Cumberland). Au centre-ville, le loyer moyen a baissé dans toutes les catégories sauf celle des appartements de deux chambres, où il a augmenté de 3,2 % pour s'établir à 1 117 $. Curieusement, dans les autres zones susmentionnées, le loyer moyen des appartements de cette taille a diminué, tandis que celui des logements de trois chambres ou plus a progressé. Le loyer des appartements de une chambre a également un peu fléchi. Les secteurs où le loyer moyen global a augmenté ont enregistré une hausse des loyers dans toutes les catégories de logements. En conséquence, les diminutions de loyer, où qu'elles aient été relevées, sont probablement dues au recul du marché de certaines catégories de logements, qui a entraîné la baisse de la moyenne globale dans le secteur.

Enquête sur le parc locatif public

La SCHL effectue régulièrement des enquêtes sur les logements locatifs publics dans les principaux centres urbains du Canada. Celle qui a été menée dans la RMR d'Ottawa indique que, sur un univers de 21 470 logements locatifs publics, 186 étaient vacants, ce qui représente un taux d'inoccupation de 0,8 %. Par rapport au total de 2002 (21 358), cet univers a gagné 112 logements en 2003. Le nombre des studios ainsi que des appartements de une et de deux chambres a augmenté en 2003, contrairement à celui des logements de trois chambres ou plus, qui est passé de 6 497, en 2002, à 6 459, en 2003.

Le parc locatif public devrait grossir avec la construction d'autres logements de ce type en 2003. Selon les données de la SCHL, il y a

49 logements aidés en construction et d'autres devraient être mis en chantier en 2004, de telle sorte que le total des habitations de cette catégorie devrait être plus élevé lors de l'enquête de 2004.

La demande des jeunes stimule le marché

La croissance de l'emploi a été vigoureuse en 2003 : pendant les dix premiers mois de l'année, il s'est créé 25 000 emplois de plus que durant la même période en 2002. Tout juste un peu plus de 19 000 de ces emplois étaient des postes à plein temps, condition importante pour soutenir la demande sur le marché de l'habitation. En effet, les consommateurs travaillant à temps plein sont plus susceptibles d'engager de grosses dépenses. Par conséquent, encore plus de ménages vont continuer de quitter le marché locatif pour acheter une habitation, d'autant plus qu'on ne prévoit qu'une augmentation modeste des taux d'intérêt en 2004.

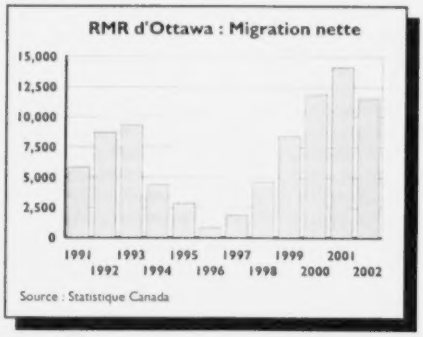
En revanche, les propriétaires-bailleurs peuvent trouver réconfort dans le fait qu'il y a eu une importante croissance de l'emploi chez les jeunes. Pour les jeunes âgés de 15 à 24 ans, il s'est créé en moyenne, entre janvier et novembre 2003, 5 000 emplois de plus qu'en 2002 durant la même période, ce qui représente une progression de plus de 18 %. La majorité de ces emplois (environ 4 800) étaient à temps plein. Les jeunes qui travaillent à plein temps sont plus susceptibles d'entrer sur le marché locatif en tant que ménages louant un logement pour la première fois. Parallèlement à cette forte croissance de l'emploi, le nombre des jeunes habitant Ottawa a grossi, comme cela s'est produit partout en Ontario. Selon le Recensement de 2001, le nombre des jeunes a augmenté de 7,2 % par rapport aux chiffres du recensement précédent. On peut s'attendre à ce qu'une économie locale vigoureuse, combinée avec la croissance observée de l'emploi pour les jeunes, maintienne cette tendance en 2004, la capitale nationale devenant un aimant qui attire d'autres jeunes migrants à la recherche d'un travail.

Recul de la migration nette en 2002

Après avoir accueilli le nombre impressionnant de 14 000 migrants en 2001, la RMR d'Ottawa a enregistré un recul de sa migration nette en 2002. Selon les chiffres les plus récents de Statistique Canada, le bilan migratoire de la RMR pour 2002 s'élèverait à 11 600 nouveaux habitants environ. S'il est inférieur de 17 % au total de 2001, ce solde migratoire demeure bien supérieur à la moyenne sur 10 ans de la RMR, laquelle tourne autour de 6 600. Il représente aussi le troisième bilan migratoire positif en importance pour Ottawa sur une période de 15 ans.

La vigoureuse performance de l'économie de la RMR au cours des cinq dernières années a contribué à son important afflux migratoire. Avant 2002, ce sont les entreprises de haute technologie, avec leur phénoménale création d'emplois, qui attiraient dans la capitale nationale tant les migrants étrangers que ceux provenant d'autres régions du Canada et de l'Ontario. Après l'effondrement du secteur de la haute technologie, les perspectives d'Ottawa ont paru sombres jusqu'à ce que la fonction publique fédérale se mette d'abord à soutenir le marché du travail, puis à le faire progresser de nouveau. Fin 2002, le secteur public de la capitale nationale comptait à lui seul 15 000 emplois de plus. Par conséquent, la bonne fortune économique d'Ottawa dans le passé récent lui a valu un afflux continu de migrants, portant à environ 37 000 le nombre des personnes venues s'installer sur son territoire durant les trois dernières années seulement.

L'afflux migratoire devrait demeurer important en 2003, puisque l'économie de la RMR continuera de mieux se comporter que celle des autres centres ontariens. À ce jour, d'importants gains d'emplois ont été réalisés dans le secteur des services et celui des services professionnels, ce qui continuera d'attirer encore plus de personnes dans la capitale nationale. Cette année, les migrants se composaient, en parts égales, de Canadiens provenant de l'extérieur de l'Ontario et d'étrangers, et le nombre des migrants provenant de l'Ontario même n'a pas changé, s'établissant à moins de 2 000. Le solde migratoire de la ville d'Ottawa devrait décroître en 2004. En effet, le nombre des migrants provenant d'autres provinces canadiennes continuera de diminuer, même si nous prévoyons qu'il se maintiendra autour de 10 000 pour la quatrième année de suite, compte tenu de l'impulsion donnée en 2003 par la vigueur du marché du travail. ❖



MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail. ❖

Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport

**	Échantillon trop petit
A.L.U.	Aucun logement dans l'univers
N.D.	Non disponible

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	1,1	3,7	1,3	3,1	1,6	2,9	4,1	9,2	1,4	3,3
Zone 2 - Côte-de-sable/Basse-ville	1,6	4,6	2,1	3,9	0,5	3,6	1,4	1,0	1,5	3,7
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	3,9	2,3	3,5	1,5	2,2	**	**	2,2	3,0
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	3,0	3,2	2,9	1,7	1,2	3,6	0,8	1,7	2,1	2,6
Zone 5 - Carlington/Iris	0,6	2,1	2,0	2,2	1,2	2,0	0,9	4,4	1,5	2,2
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	1,4	2,3	1,9	4,4	0,9	4,1	2,4	4,6	1,6	4,0
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	0,6	3,3	4,6	5,5	1,5	2,4	2,1	2,9	2,7	3,7
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	1,4	2,4	1,8	1,7	1,1	2,9	1,2	3,0	1,4	2,3
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	*1,5*	*3,4*	*2,2*	*2,9*	*1,2*	*3,0*	*1,7*	*3,4*	*1,7*	*3,0*
Zone 9 - Vanier	**		**	2,5	2,4	2,7	3,0	**	**	2,5	2,8
Zone 10 - Gloucester Cumberland	0,9	0,9	0,7	1,7	1,2	1,2	2,7	0,5	1,1	1,3
Zone 11 - Nepean/Kanata	23,5	0,8	4,1	2,2	2,8	3,1	2,0	2,2	3,6	2,7
RMR d'Ottawa	2,0	3,2	2,3	2,8	1,5	2,9	1,6	3,4	1,9	2,9

Tableau 2 : Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	**	**	0.0	18.5	0.0	8.3	4.2	8.3	1.5	11.9
Zone 2 - Côte-de-sable/Basse-ville	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**	1.5	0.0
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	0.0	3.6	0.0	3.0
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	3.2	6.3	2.6	1.8	2.6	2.3
Zone 5 - Carlington/Iris	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	1.2	2.4	1.4	1.9	1.3	2.1
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	A.L.U.	**	**	27.3	0.0	0.0	4.3	6.8	2.3	6.7
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	0.0	1.7	3.3	3.6	1.7	3.4
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0.0	**	0.0	**
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	**	**	*3.2*	*17.3*	*0.7*	*2.4*	*2.4*	*2.5*	*1.9*	*2.9*
Zone 9 - Vanier	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	N.D.	2.2	**	2.1	**
Zone 10 - Gloucester Cumberland	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	0.0	0.9	3.9	0.9	3.9
Zone 11 - Nepean/Kanata	A.L.U.	**	**	**	3.9	4.2	1.4	4.4	2.0	4.4
RMR d'Ottawa	**	0.0	4.1	17.6	2.3	3.3	1.6	3.7	1.8	3.8

Tableau 3 : Taux d'inoccupation (%) des appartements, selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
Fourchette de loyer	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
< 500 $	0,3	5,8	1,6	**	**	**	**	A.L.U.	1,0	4,8
500 - 699 $	2,3	3,1	1,5	3,1	1,1	0,8	**	**	1,7	2,9
700 - 899 $	2,1	2,5	2,5	2,7	1,8	2,8	0,0	1,9	2,2	2,8
900 - 1 099 $	**	**	3,6	2,2	1,4	2,8	1,3	5,7	1,8	2,9
1100 - 1 299 $	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1,0	3,5	1,7	2,2	1,1	3,3
1300 +	A.L.U.	A.L.U.	**	**	2,8	5,1	4,1	4,7	3,2	5,7

STUDIOS Taux d'inoccupation			1 CHAMBRE Taux d'inocc.			2 CHAMBRES Taux d'inocc.			3 CHAMBRES + Taux d'inocc.		
Loyers	**2002**	**2003**	**Loyers**	**2002**	**2003**	**Loyers**	**2002**	**2003**	**Loyers**	**2002**	**2003**
< 500 $	0,5	7,8	< 600 $	1,4	3,9	< 700 $	1,1	0,8	< 900 $	0,0	2,1
500-599 $	1,3	3,9	600-699 $	1,5	3,7	700-799 $	1,3	2,2	900-999 $	0,2	7,3
600-699 $	2,1	3,0	700-799 $	2	2,7	800-899 $	2	3	1000-1099 $	2,5	3,8
700-799 $	0,9	2,7	800-899 $	2,8	3,1	900-999 $	1,6	2,9	1100-1199 $	1,3	1,7
800-899 $	**	**	900-999 $	3,8	1,9	1000-1099 $	0,7	2,8	1200-1299 $	4,2	**
900 $ +	**	**	1000 $ +	**	5,8	1000-1099 $	1,6	3,9	1300 $ +	3,9	5,9
Total	**1,6**	**3,4**	**Total**	**2,2**	**3,0**	**Total**	**1,6**	**2,9**	**Total**	**1,8**	**4,2**

Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres, toutes catégories confondues, RMR d'Ottawa

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
Nombre de log. dans l'immeuble	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Ancienne ville d'Ottawa (zones 1-8)										
3 - 5 logements	0,6	1,3	3,7	4,1	1,9	3,3	1,4	6,3	2,4	4,0
6 - 19 logements	1,9	8,7	2,4	5,8	1,6	3,5	4,1	2,6	2,2	4,6
20 - 49 logements	1,6	4,2	1,9	3,7	1,5	3,4	2,6	**	1,8	3,6
50 - 99 logements	1,1	3,0	2,6	4,5	1,3	2,6	2,2	3,4	2,0	3,7
100 logements et plus	1,6	2,0	2,0	2,0	0,9	2,7	1,2	2,3	1,5	2,3
Total - ancienne ville	**1,5**	**3,4**	**2,2**	**3,0**	**1,2**	**2,9**	**2,0**	**3,0**	**1,7**	**3,0**
RMR d'Ottawa										
3 - 5 logements	0,5	1,5	4,4	4,1	3,5	3,9	1,1	8,3	3,2	4,6
6 - 19 logements	1,7	7,9	2,1	5,0	1,5	3,4	3,8	5,9	1,9	4,4
20 - 49 logements	1,6	4,2	1,7	3,0	1,4	2,7	1,9	2,6	1,6	3,1
50 - 99 logements	1,6	2,8	3,0	4,2	1,7	2,8	1,1	3,4	2,2	3,5
100 logements et plus	2,6	1,8	2,1	2,0	1,4	2,6	1,4	2,6	1,8	2,3
Total - RMR	**2,0**	**3,2**	**2,3**	**2,9**	**1,6**	**2,9**	**1,6**	**3,6**	**1,9**	**3,0**

Tableau 5 : Parc locatif d'initiative privée et nombre de logements vacants, toutes catég. confondues, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Toutes catég. confondues	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	60	1 623	152	4 737	64	2 140	23	250	299	8 749
Zone 2 - Côte-de-sable/Basse-ville	45	967	110	2 818	63	1 791	4	470	222	6 046
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	10	258	52	1 494	30	1 360	8	224	99	3 337
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	10	314	81	4 666	166	4 491	22	1 265	280	10 736
Zone 5 - Carlington/Iris	11	506	72	3 273	60	3 024	20	603	163	7 406
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	15	663	110	2 450	41	1 036	9	183	176	4 332
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	7	212	86	1 450	52	2 311	25	744	171	4 718
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	10	425	48	2 769	68	2 412	6	233	132	5 839
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	*168*	*4 967*	*711*	*23 657*	*545*	*18 566*	*118*	*3 973*	*1541*	*51 163*
Zone 9 - Vanier	**	**	40	1 638	61	2 043	**	**	117	4 087
Zone 10 - Gloucester Cumberland	1	115	12	707	18	1 512	39	1 160	70	3 494
Zone 11 - Nepean/Kanata	1	122	41	1 787	137	4 095	132	3 100	311	9 104
RMR d'Ottawa	**170**	**5 365**	**804**	**27 789**	**761**	**26 216**	**305**	**8 478**	**2 039**	**67 848**

Tableau 6 : Parc locatif d'initiative publique et nombre de logements vacants, tous log. confondus, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	0	203	17	1 268	7	501	1	154	25	2 126
Zone 2 - Côte-de-sable/Basse-ville	0	145	10	1 237	4	824	1	530	15	2 736
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	**	**	0	29	0	0	**	**
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	**	3	0	1570	1	956	1	1 572	2	4 101
Zone 5 - Carlington/Iris	**	59	5	662	22	680	12	1006	39	2 407
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	0	79	15	1 189	12	582	6	307	33	2 157
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	6	261	1	1 014	1	437	2	605	10	2 317
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	0	0	12	714	1	83	17	374	30	1 171
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	*7*	*776*	*60*	*7 753*	*48*	*4 116*	*42*	*4 585*	*157*	*17 230*
Zone 9 - Vanier	0	7	0	261	4	84	0	66	4	418
Zone 10 - Gloucester Cumberland	**	19	1	294	9	572	3	1 101	13	1 986
Zone 11 - Nepean/Kanata	**	**	0	583	2	544	10	707	12	1 834
RMR d'Ottawa	7	804	61	8 891	63	5 316	55	6 459	186	21 470

Tableau 7 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	646	638	829	820	1 082	1 117	1 322	1 256	871	869
Zone 2 - Côte-de-sable/Basse-ville	642	650	826	844	1056	1 099	1 272	1 390	899	926
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	649	797	826	1 010	1 036	**	**	886	915
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	610	627	753	755	914	916	1 142	1 202	836	840
Zone 5 - Carlington/Iris	639	631	730	729	856	852	1 023	1 080	788	789
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	572	570	708	713	881	898	1329	1 361	745	757
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	612	615	800	787	978	956	1 062	1 149	891	868
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	642	645	763	757	930	902	1 043	1 136	830	819
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	628	629	776	777	953	958	1 171	1 224	842	846
Zone 9 - Vanier	**	**	652	648	772	749	**	**	714	705
Zone 10 - Gloucester Cumberland	624	639	770	756	908	896	1 065	1 076	868	859
Zone 11 - Nepean/Kanata	696	676	758	755	911	920	1025	1 006	860	863
RMR d'Ottawa	**624**	**627**	**767**	**768**	**930**	**932**	**1 129**	**1 168**	**836**	**838**

Tableau 8 : Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	**	**	725	775	870	953	938	1105	793	875
Zone 2 - Côte-de-sable/Basse-ville	ALU	ALU	**	**	**	**	**	**	1151	1 097
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	ALU	ALU	**	**	**	**	1112	1 155	1063	1 119
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	ALU	ALU	ALU	ALU	942	955	1070	1 069	1058	1 058
Zone 5 - Carlington/Iris	ALU	ALU	ALU	ALU	1 000	980	1 046	1 058	1 030	1 026
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	ALU	**	**	607	943	952	912	920	871	870
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	N.D	**	**	845	891	926	965	868	916
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	956	**	905	**
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	**	**	630	671	891	919	1030	1 036	974	986
Zone 9 - Vanier	ALU	ALU	ALU	ALU	**	N.D	1 224	**	1 201	**
Zone 10 - Gloucester Cumberland	ALU	ALU	ALU	ALU	**	1007	1 027	1 060	1 024	1 059
Zone 11 - Nepean/Kanata	ALU	**	**	**	1014	986	1 111	1 141	1 086	1 101
RMR d'Ottawa	**	556	628	668	953	953	1 070	1 092	1 036	1 052